PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS)

corresponde a la codificación de los textos de las ordenanzas de zonificación N° 011 y 013

ARTICULO PRIMERO:

Sustitúyase el contenido de la Ordenanza de Zonificación No. 008, por el siguiente:

Art. 1.- Definición.- El PUOS, cuya Memoria Técnica se incorpora a la presente Ordenanza como anexo es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros y normas especificas para el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2.- Contenido.- El Plan determina con carácter normativo el Uso, la Ocupación y Edificabilidad del Suelo en la que se determinan los coeficientes y forma de ocupación, la forma del fraccionamiento, el volumen y altura de la edificación; y, la Categorización y Dimensionamiento del Sistema Vial.

Art. 3.- Objetivos.- El PUOS procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del DMQ, ordenando el crecimiento físico del DMQ que respete las condiciones del entorno, racionalizando la inversión pública en infraestructura y servicios y optimizando la gestión urbana.

Art. 4.- Instrumentos de Acción.- Constituyen instrumentos principales para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan: la presente Ordenanza de Zonificación; la Memoria Técnica; y los siguientes mapas: Mapa Bl-B que se refiere al Uso de Suelo Principal; Mapa B2-B que determina la Ocupación y Edificabilidad del Suelo y Mapa B3-B que establece la Categorización y Dimensionamiento Vial, y el Mapa B4-B correspondientes a las áreas históricas del DMQ los mismos que se encuentran anexos a esta Ordenanza.

Art. 5.- Ámbito de aplicación.- Toda intervención en el uso, ocupación, utilización y fraccionamiento del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito se regirá por las determinaciones del Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, las Normas de Arquitectura y Urbanismo; y, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

Art. 6.- Vigencia y evaluación.- El PUOS tendrá vigencia de diez años. Previa a la revisión se realizará una evaluación por parte de la administración municipal, cuyas observaciones y experiencias serán recopiladas, sistematizadas y remitidas hacia la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda que analizará y sistematizará los reportes como insumos básicos para la revisión.

Art. 7.- Revisión.- El Plan podrá ser revisado en sus contenidos cada cinco años, debiéndose realizar la primera en el año 2005 en correspondencia con la revisión del PGDT. Sin embargo de lo señalado, el contenido del Plan podrá ser revisado antes de la fecha prevista exclusivamente a través de la formulación de Planes Parciales y Especiales.

Art. 8.- Procedimiento para las revisiones.- La Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda por si y/o por solicitud del Consejo Consultivo del PGDT, de la Administración Zonal, Junta Parroquial o Cabildo Sectorial será el organismo técnico que en coordinación con la respectiva Administración Zonal elabore la revisión quinquenal del Plan o la formulación de Planes Parciales o Especiales.

El contenido de la revisión o formulación de un Plan Parcial o Especial se sujetará a lo previsto en la Sección 2da. del Capítulo III del Titulo l del Libro II del Código Municipal, el mismo que se someterá a consideración de la Comisión de Planificación y Nomenclatura, instancia que podrá formular sus recomendaciones en un plazo no mayor a 30 días hábiles, a partir de la entrega del documento. Una vez revisado el informe por la Comisión, se someterá a consideración del Concejo Metropolitano para su aprobación.

Art. 9.- Interpretación y aplicación.- De existir necesidad de una interpretación de las disposiciones contenidas en el PUOS la "Ordenanza de Interpretación Definitiva" será potestad única y exclusiva del Concejo Metropolitano, para lo cual contará con el sustento de las documentaciones originales del Plan y los informes de la Dirección de Territorio y Vivienda y de Procuraduría Metropolitana.

Art. 10.- Distribución de los usos de suelo.- Los usos de suelo definidos y clasificados en el Capítulo IV del Titulo l del Libro II del Código Municipal, se referencian en el Mapa B1-B y en los cuadros correspondientes que se detallan en la Memoria Técnica del PUOS.

Art. 11.- Forma de ocupación y edificabilidad del suelo.- Las características de implantación de la edificación y de volumen de construcción y de división del suelo que se asignan a distintas áreas del territorio del DMQ delimitadas en el Mapa B2-B se especifican en el cuadro No. 9 de la Memoria Técnica del PUOS.

Art. 12.- Categorización y Dimensionamiento del Sistema Vial.- Para efectos de garantizar la accesibilidad y complementar la estructuración territorial se dimensiona el Sistema Vial previsto en el PGDT como elemento que determina las afectaciones para el alineamiento de las edificaciones de acuerdo a lo establecido en el Mapa B3-B.

Art. 13.- Areas Históricas. Para el control y el adecuado desarrollo de las áreas históricas forma parte de esta Ordenanza el Inventario y Catálogo de los Recursos Patrimoniales y el Mapa B4-B.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Se deroga de la Ordenanza de Zonificaciòn No. 001 del Tìtulo III de la Zonificación, numeral VI, documentos y planos de zonificaciòn, del literal a), Area Metropolitana, los planos Nros. 03M: Uso de Suelo, 04M: Zonificaciòn, 05M: Etapas de Incorporación, 06M: Estructura Vial Metropolitana, 07M: Areas Históricas Meropolitanas y los literales b), c), d) y e) con excepción de los planos Nros. 28.130M: del Sistema vial Urbano Tìpico de las parroquias suburbanas de Gualea, Nanegal, Nanegalito yPacto de este ùltimo literal.

SEGUNDA.- Derógase la Ordenanza No. 008 de Zonificación que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) publicada en la Edición Especial No. 4 del Registro Oficial del 7 de abril del 2003.

TERCERA.- Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan.

CUARTA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, 14 de agosto del 2003.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ANEXO

A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Memoria Técnica

1. ANTECEDENTES Y SUSTENTACIÓN

La formulación y realización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) se sustenta en lo que establecen la Ley de Régimen Municipal, la Ley de Régimen Especial para el Distrito Metropolitano de Quito y el Titulo l del Libro II del Código Municipal. Los planteamientos del PUOS toman como puntos de referencia los elementos principales que han sido formulados en anteriores propuestas de planificación municipal. El PUOS, por otra parte, se basa en las directrices del Plan General de Desarrollo Territorial[1] y se complementa con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

1.1. La Planificación de Quito como antecedentes para la definición del modelo del PUOS

Las iniciativas municipales de emprender procesos de planificación urbana en la segunda mitad del siglo XX, para orientar el crecimiento y desarrollo de la ciudad y de su región inmediata, han impregnado especiales y heterogéneas características funcionales, morfológicas y paisajísticas en el territorio metropolitano que es necesario considerar como antecedente para la formulación del PUOS.

El Plan Jones Odriozola (1942)

El Plan Jones Odriozola, estableció una división funcional de la ciudad, a partir de tres actividades fundamentales: vivienda, trabajo y esparcimiento. Estas actividades, a su vez, son correspondientes con la propuesta de configuración espacial de la ciudad en tres zonas: clase obrera al sur, clase media en el centro y sectores de altos ingresos en una zona residencial al norte. El Plan realiza una importante asignación de espacio libre para el funcionamiento de los centros, el esparcimiento y la racionalidad vial.

[1] El Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) fue aprobado por el Concejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito según Ordenanza N° 004, de 13 de noviembre de 2001.

Este Plan incorpora para la estructuración urbana nociones de: ejes, zonificación, generación de centros, incorporación de la trama de verde (parques, áreas recreativas), zonas especializadas de servicios: universidades, hospitales, centros político–administrativos, como polos direccionales del crecimiento y estructuración de la ciudad.

El Plan Director de Urbanismo (1967)

El Plan Director de Urbanismo definió la guía de uso de suelo y edificación; residencial: unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar; equipamiento de ciudad y vecinal; industrial; área verde y usos mixtos. Desarrolló un reglamento de zonificación que establece disposiciones específicas para el uso del suelo, dimensiones y cabida mínimas de parcelas, intensidad de uso de suelo, retiros y alturas de edificación, lugares de estacionamiento. Paralelamente a la distribución poblacional este Plan determinó la localización del equipamiento mayor a partir de una propuesta de sistema policéntrico, basado en tres tipos de localización: equipamiento urbano, de vecindad y de barrio, y estructuró un sistema mayor de vías.

Este plan permitió la desagregación pormenorizada de la zonificación para toda el área urbana, planteó centros especializados, jerarquizados y diferenciados, -como el Centro Histórico, Centro de Gobierno, Centros de Seminarios-, la incorporación de la sectorización urbana y la consecuente dotación de equipamientos de acuerdo a la población asignada a cada componente urbano, la integración del concepto de densidad como elemento de asignación de verde, la distribución espacial de la población, la cuantificación de la edificación y la consolidación las tendencias de localización de la industria, el comercio y los servicios.

El Plan Quito (1981)

La formulación del Plan Quito obedeció a la necesidad de re-estudiar la ciudad a partir de las nuevas expresiones del desarrollo espacial micro-regional auspiciado en los años

precedentes por el "auge petrolero". El Plan Quito fue concebido como instrumento de ordenamiento urbanístico y jurídico, orientado a controlar, normar y racionalizar el desarrollo físico espacial de la ciudad y su Área Metropolitana; recogió planteamientos enunciados en 1973[2] y establece una nueva estructura funcional para la ciudad y su micro-región a través de una propuesta de organización distrital, pretendiendo con ésta, desconcentrar la administración y el desarrollo urbano.

La formulación de este Plan estableció:

La clasificación del suelo con criterios de definición de suelo urbanizable, áreas de expansión y áreas de reserva y otros usos que incorporó conceptos de protección ecológica, áreas verdes jerarquizadas y la concepción de ciudad como sistema articulado a los valles colindantes con la ciudad de Quito que asigna posibilidades de expansión y crecimiento en las parroquias rurales.

La consolidación de la idea de generar una macro-centralidad desde la Av. Río Coca al Norte hasta el parque la Alameda al Sur, articulada a través de un corredor de actividades múltiples desde Chillogallo y San Bartolo al Sur, hasta Cotocollao y Carcelén al Norte, que se complementa con la definición de un sistema vial mayor estructurado jerárquicamente y la ampliación y sistematización de la distribución de equipamientos de la ciudad, que incluye la localización del nuevo aeropuerto en la parroquia de Tababela.

La consolidación y ampliación del concepto de áreas de protección histórica y la incorporación de criterios de diseño urbano en la normativa de ejes de importancia y de sectores interiores en sitios específicos de la ciudad (Av. 6 de Diciembre, Av. Amazonas, Av. Naciones Unidas).

[2] Se refiere al documento "Quito y su Area Metropolitana, Plan Director 1973-1993", que no fue aprobado oficialmente por el Concejo Municipal.

El Plan de Estructura Espacial Metropolitana (1992)

El Plan de Estructura Espacial Metropolitana pretendió ordenar integralmente la estructura funcional urbana y permitir el desarrollo de una nueva zonificación coherente con las demandas sociales de largo y mediano plazo. Con el Plan se procuró crear una nueva estructura de ciudad poli-céntrica, que permita la desconcentración de funciones del espacio central, hacia del resto de la ciudad y de la región; racionalizar la estructura del sistema vial urbano dándole jerarquía y funcionalidad, a la vez que prever la racionalización de la estructura de transporte masivo, en función del sistema vial urbano. Por otra parte, propuso individualizar y dinamizar las identidades sociales urbanas (barrios, comunas, parroquias), fundamento de la estructura de la ciudad de hoy y del futuro, y propiciar un sistema de manejo ambiental, que permita establecer los parámetros de equilibrio entre la naturaleza y los cambios propiciados por las actividades humanas.

En la definición de su reglamentación este Plan consideró la incorporación de la noción de poli-centralidades urbanas, reconociendo especializaciones aunque sin definir posibilidades de integración y complementariedad, la reducción del concepto de macro-centralidad a una centralidad que incluye un centro político-administrativo-
cultural y un centro de gestión financiera, un sistema de estructuras zonales autosuficientes articulado al sistema vial, a la ciudad, al interior de cada zona y el concepto de identidad social urbana como forma de enfrentar la problemática barrial, sin llegar a propuestas de proyectos que viabilicen su solución.

Otros estudios

En el proceso de planificación observado en la última mitad del siglo XX se desarrollaron algunos estudios que aunque no contaron con aprobación legal, sustentaron los planes enunciados anteriormente. En este caso cabe mencionar los siguientes:

El Plan del Área Metropolitana de Quito (1973) que constituyó el primer estudio –y sustento conceptual del Plan Quito 1981- y que definió el carácter metropolitano de la ciudad con la incorporación de los valles colindantes y estableció entre los requerimientos de equipamientos la necesidad de preservar el sitio del nuevo aeropuerto en Tababela.

El Plan de Ocupación del Suelo (1982) que complementaba a nivel reglamentario al Plan Quito (1981), definió el nuevo modelo de distribución de usos y ocupación del suelo, así como la organización tipológica de la edilicia de la ciudad a partir de núcleos, ejes y zonas. Este modelo fue retomado por el Reglamento Urbano del Plan de Estructura Espacial Metropolitana en 1992.

El Plan de Ordenamiento Territorial. Quito 2020 (1999) estudio definido como "Esquema Director", estableció lineamientos sobre el nuevo rol de la ciudad y el Municipio en el contexto global de la economía y el proceso de descentralización del país, propuso en función de la distribución poblacional al 2020 una nueva estructura del suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable y sistemas de: centralidades, áreas patrimoniales, transporte y red vial, equipamiento urbano, infraestructura básica, suelo
y vivienda, agroproductivo y de gestión y se planteó la recuperación del espacio público y la imagen urbana de la ciudad. Estos planteamientos fueron retomados, en lo pertinente, en la formulación del Plan General de Desarrollo Territorial (2001) y sus instrumentos complementarios.

1.2 Características del proceso de desarrollo urbano de Quito

A pesar de la aplicación de esta instrumentalización planificadora y reglamentaria para la edilicia, el proceso de desarrollo urbano de Quito se caracteriza:
En lo funcional:

- Crecimiento expansivo de la ciudad que ha producido procesos de subutilización de tejidos y estructuras y la desarticulación de la ciudad de Quito con las poblaciones periféricas y el conjunto territorial del Distrito.

- La conformación de una centralidad indefinida, disgregada, desarticulada y funcionalmente no complementaria, que contrasta con la especialización funcional de ciertos sectores urbanos: localización industrial, administración pública y privada, financiera y de servicios.

- Un sistema vial parcialmente definido en términos jerárquicos, sin constituirse en elemento estructurante de la ciudad.

- La localización y consolidación de equipamientos al nivel de ciudad: universidades, centro de Gobierno (legislativo y judicial), hospitales, terminales de transporte y parques urbanos.

En lo reglamentario y morfológico:

- Consolidación del interés patrimonial, del Centro Histórico y ampliación del concepto de conservación patrimonial a Centros Menores y edificaciones singulares.

- Una densificación edificatoria propiciada por la reglamentación que ha saturado las infraestructuras existentes: sistema vial, alcantarillado, transporte en algunos sectores especialmente de la ciudad y paralelamente ha propiciado la especulación de suelos dejados sin edificación o con edificaciones transitorias.

- Asignación de usos por zonas ha generado en unos casos la congelación de grandes extensiones de suelo urbano destinadas a actividades que no han tenido

la dinámica esperada, y en otros la pérdida de calidad de sectores urbanos por la incorporación de usos no compatibles con esas estructuras.

- Una clasificación del suelo generalizadora para toda la estructura urbana vigente desde la década de los sesenta en la planificación municipal, estuvo centrada principalmente en la creación de una nueva ciudad y configuró como resultado una estructura caótica y desorganizada.

- Una dinámica inmobiliaria sobre el suelo urbano consolidado que ha resultado con frecuencia tan intensa como la de nuevas extensiones, desencadenando procesos de renovación urbana que han roto el equilibrio tipo-morfológico de la ciudad preexistente así como de los entornos metropolitanos.

- Intervenciones puntuales, por lote, a través de la introducción de tipos de edificios contradictorios a la fisonomía urbana de los conjuntos, han supuesto la pérdida de arquitectura de valor y de la unidad tipomorfológica de los barrios.

- Falta de resolución de la relación entre la ciudad y el contexto natural que le da sustento, expresada en la pérdida y deterioro de las características naturales, ecológicas y geomorfológicas, paisajísticas y productivas.

- El excesivo enfoque reglamentarista considerado como el elemento base de los planes, ha introducido la renovación urbana generalizada e indiscriminada (exceptuando el caso del Centro Histórico) a toda la ciudad, sin considerar el proceso y las cualidades de las estructuras urbanas y arquitectónicas.

- Conflictos de tipo funcional y morfológico existentes en la ciudad, no resueltos por no descender a niveles de planeamiento, más específicos y de ejecución como: planes especiales, de reforma y proyectos urbanos en general.

A través de la identificación de estos elementos que se han concretado desde o a pesar de la planificación en la realización expresada en hechos urbanos, arquitectónicos y ambientales señalados, el PUOS debe reconocer e integrar y recuperar los aspectos positivos y revertir los negativos del proceso urbano y territorial observado.

1.3 Los lineamientos y determinaciones del PGDT

Tres elementos básicos de la propuesta del PGDT, son reconocidos integralmente para la conceptualización y formulación del PUOS, el planteamiento de la estructura territorial, el sistema de centralidades y la clasificación del suelo.

1.3.1 La estructura territorial metropolitana

La estructura del territorio es una aproximación sintética al hecho territorial que integra la consideración de los patrones de utilización histórica del espacio que se han materializado en sectores urbanos diferenciados, y el sistema de relaciones establecido entre las partes de la ciudad.

El nuevo modelo de estructura territorial metropolitana que propone el PGDT supone partir del reconocimiento positivo de la forma y organización históricas de la territorialidad del Distrito, de la obligatoriedad de direccionar su dinámica en función de su categorización, modernización y reequilibramiento socio-ambiental; y simultáneamente reconsiderar la dinámica y distribución poblacional que se han evidenciado hasta el presente, y consecuentemente de la necesidad de una distribución racionalizada en el espacio y tiempo.

De esta manera la estructura territorial, se sustenta en cinco principios básicos: la pluricentralidad del territorio, la macrocentralidad articuladora, la sustentabilidad del proceso, la descentralización de la gestión y la recuperación del espacio público.

A escala del conjunto del Distrito, la estructura territorial estará articulada por un sistema de malla polinodal de centralidades, cuyo núcleo es la macrocentralidad de la ciudad de Quito, y un sistema integral de movilidad y accesibilidad, que vertebren multi-direccionalmente la funcionalidad del territorio, vía la complementariedad de roles micro-regionales de los distintos ámbitos territoriales del Distrito Metropolitano de Quito.

Para el PUOS, la observación de este principio implica reconocer y definir en sus planteamientos una morfología y posibilidades de uso y ocupación del suelo especiales que expresen el carácter de la macrocentralidad y otras centralidades.

En lo concerniente al tránsito, transporte, accesibilidad usos, servicios e infraestructura, la reestructuración y refuncionalización integral de la macrocentralidad de la ciudad de Quito, posibilitará la articulación armónica del área urbanizada del territorio. Así mismo la racionalización del crecimiento, densificación y desarrollo urbanísticos- mediante la estructuración de los sistemas de equipamiento, servicios e infraestructuras urbanísticas- se basará en determinaciones reglamentarias que racionalicen y optimicen el uso y ocupación de las estructuras actuales y el aprovechamiento de las redes de cobertura integral y equilibrada en varios centros.

La sustentabilidad hace referencia a un manejo ambiental adecuado, en vista de que el territorio del Distrito Metropolitano de Quito es un complejo geográfico y ecosistémico frágil, altamente vulnerable y sujeto a riesgos naturales. Además apunta al tratamiento de los problemas de la ciudad y las áreas urbanas existentes, orientado a la protección de la identidad, la recuperación y la revitalización de las áreas históricas; el adecuado remate y crecimiento de los tejidos urbanos, y la mejora generalizada de la calidad ambiental territorio en su conjunto, desde el reconocimiento de las particularidades urbanas o territoriales, lo que es posible a partir de una lectura de la realidad a través de los procesos y tratamientos particulares.

La descentralización procura la implantación de un nuevo sistema de manejo territorial (jurídico, planificador, normativo y administrativo), descentralizador de la gestión del desarrollo, que se apoye en el sistema de centralidades, y asegure una real gestión del suelo. El PUOS deberá reconocer para estos sectores posibilidades correspondientes de uso, ocupación y construcción del suelo.

La constitución del espacio público, como un sistema urbano estructurante, que relacione, integre y articule los diferentes sectores y equipamientos- mediante la trama ya consolidada- que defina ejes y espacios jerarquizados, tendientes a la armonía y funcionalización de la diversidad de áreas y zonas que comprenden la ciudad y el territorio, supone un tratamiento morfológico y edilicio que integre lo público y privado y garantice alta calidad ambiental y mejora de la imagen urbana.

1.3.2 El Sistema de Centralidades

La estructura de centralidades considera, en lo funcional, el reordenamiento de la ciudad central y la refuncionalización del centro principal (macrocentralidad de la ciudad) como un espacio social aglutinador y representativo de los intercambios (en toda la sociedad local y nacional), y la consolidación y desarrollo de las centralidades locales urbanas, periféricas y rurales en territorios metropolitanos social y geográficamente homogéneos.

La refuncionalización del área central urbana de Quito supone sobreponer a la ciudad existente un proyecto de ciudad acorde con las nuevas realidades y las necesidades futuras. La reestructuración de la macrocentralidad supone, a su vez, la definición y tratamiento de sitios y elementos representativos y simbólicos, el fortalecimiento de ejes articuladores, la estructuración del conjunto urbano, la integración de las áreas de expansión, el tratamiento de permanencias y rupturas, la delimitación física de la centralidad, y el aprovechamiento de estructuras y suelos subutilizados y abandonados.

Para la estructuración urbanística de la ciudad se plantea asignar roles diferenciados y complementarios a cada una de las diferentes zonas urbanas de la ciudad central, sobre la base de reconocer las tendencias, las dotaciones existentes, la infraestructura, las actividades preponderantes, los déficits, y las potencialidades y debilidades detectadas. Estas reestructuraciones implican también estimular la generación y ampliación de usos residenciales, desconcentrando las actividades secundarias, mejorando su accesibilidad, elevando la eficiencia de la infraestructura vial existente, corrigiendo las distorsiones de sobre y subutilización de suelo, y fomentando procesos de rehabilitación y renovación urbana.

La estructuración de subcentros metropolitanos en la periferia urbana y subcentros agroproductivos metropolitanos y regionales necesarios para garantizar un desarrollo desconcentrado y armónico, que permeabilice la segregación urbano–residencial, supone la estructuración de nuevas centralidades en los valles conurbados con la ciudad que definan una estructura de desarrollo tendiente a elevar la calidad de la urbanización, que integre espacial y funcionalmente el territorio a través de la dotación de infraestructura básica, servicios y equipamientos, que determine una estructura vial zonal coherente y articulada, y posibilite la reforestación de laderas y la conservación de las zonas de protección ecológica , de ríos y quebradas.

1.3.3 Clasificación General Del Suelo

La clasificación del suelo responde a una visión estratégica y a una manifestación de la voluntad planificadora. Se trata, de una visión dinámica del proceso de estructuración, uso y ocupación del territorio, e implica una anticipación racional respecto de los ritmos y modos de construcción de la ciudad y de su entorno.

El PGDT define tres clases generales de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. Esta clasificación responde a criterios de vocación y uso sustentable del suelo, en razón de que este constituye, por una parte, un recurso fundamental para el desarrollo económico y social, y por tanto debe ser precautelado para el futuro. Esta clasificación

corresponde tanto a las características de sus usos actuales, potenciales y de vocación, así como a sus restricciones de uso por riesgo natural y/o antrópico.

El **suelo urbano** es el que cuenta con vías, redes públicas de servicios e infraestructura y ordenamiento urbanístico definido y aprobado. Este suelo por su uso genérico puede ser residencial, múltiple, comercial, industrial, de equipamiento y de protección especial del patrimonio edificado.

La definición específica de este suelo en el PUOS determinará la delimitación del perímetro urbano, la asignación de tipologías de edificación (forma de ocupación,
coeficiente de ocupación COS y altura), la delimitación de espacios libres y el trazado de la red vial y servicios de infraestructura.

Suelo urbanizable es el que cuenta con planeamiento e infraestructura parcial: aquel susceptible de ser incorporado al proceso urbanizador bajo las normas y plazos establecidos en las etapas de incorporación del PGDT.

A fin de organizar y direccionar el crecimiento de la urbanización en relación directa con las reales demandas del crecimiento poblacional, de los patrones económicos y culturales de la ocupación del suelo, de la capacidad institucional de infraestructura y servicios, se han previsto etapas de incorporación de suelo por quinquenios hasta el año 2020.

Las principales determinaciones del suelo urbanizable se relacionan con la previsión de los sistemas de ordenamiento: infraestructura básica; asignación de tipo y volúmenes de edificación y usos de las áreas determinadas en la zonificación; red vial y de comunicaciones, equipamiento y espacio público; que sirvan de base para el desarrollo de planes parciales.

Suelo no urbanizable son aquellas áreas del DMQ que por sus condiciones naturales,

sus características ambientales y de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo agropecuario, forestal o minero, no pueden ser fraccionados con fines de urbanización.

Debido a sus características ambientales y de conformación, la protección especial es la principal determinación a observarse en el PUOS para el suelo no urbanizable. Esta protección demanda mantenerlos excluidos del proceso de ocupación con asentamientos humanos y en su definición se consideran los siguientes factores: características del suelo, flora, fauna, paisaje; preservación del medio ambiente natural,
áreas arqueológicas, de ríos y quebradas, o de interés agrícola o forestal y páramos; de riesgo por causas naturales y aquellas con pendientes superiores al 30%.

2. PROPUESTA DEL PLAN

El Plan de Uso y Ocupación del Suelo define la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad del suelo mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación y fraccionamiento del territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

2.1 Objetivos

Los objetivos del PUOS se orientan a complementar la propuesta de organización y desarrollo territorial propuesto por el PGDT, a través de:

- Racionalizar y mejorar las condiciones de habitabilidad de la ciudad consolidada, las áreas periurbanas en consolidación y los entornos rurales-naturales, equilibrando la distribución de usos, haciendo coherente la relación entre la morfología y la organización del territorio, y logrando adecuados balances y distribución de población y vivienda; equipamientos y actividades; tráfico, transporte y estacionamientos; y, recuperando el espacio público y la

imagen urbana como elementos constitutivos del territorio y la ciudad patrimonial.

- Garantizar y especificar los derechos al aprovechamiento urbanístico y a la edificación, en concordancia con el desarrollo armónico del DMQ.

- Establecer y precisar los deberes que el aprovechamiento urbanístico y la realización de la edificación demandan por parte de los propietarios y promotores

2.2 Estructura

El PUOS se estructura a partir de los siguientes sistemas:

- Tratamientos de las estructuras urbano-territoriales
- Usos del Suelo
- Zonificación (Coeficientes de Ocupación del Suelo, Volumen y Altura de Edificación y Forma de Ocupación
- Fraccionamiento del suelo
- Categorización y Dimensionamiento del Sistema Vial

2.3 Tratamientos de las estructuras urbano-territoriales

La dinámica de la ciudad, matizada por los diferentes planes de ordenamiento ha configurado procesos, económicos, sociales, políticos y la acción de la gestión que se expresa en los diversos componentes urbanos y arquitectónicos que han trascendido en el tiempo, y que se constituyen en los elementos estructurantes y de identidad de la ciudad y del territorio metropolitano, y de referencia de las características particulares de los diferentes sectores que conforman la ciudad, los cuales considerados diacrónica y sincrónicamente, permiten observar la situación de vigencia funcional y física de la

ciudad -incluyendo su utilización, ocupación y apropiación por diferentes sectores sociales urbanos, su localización estratégica dentro de la estructura y su papel en la globalidad urbana.

Esta identificación posibilita definir la realidad diferenciada de procesos urbanos que caracterizan a la ciudad y que abarcan desde los nuevos desarrollos hasta la situación y abandono del suelo y de la edificación, por lo tanto el PUOS incorpora el concepto de "***tratamientos urbanísticos***" como forma de enfrentar esa complejidad, y diferencia las políticas y acciones a instrumentar para resolver cada problemática.

En este sentido, es necesario también ampliar la noción de ***patrimonio*** que tradicionalmente se ha asociado casi exclusivamente a la concepción de legado cultural; al concepto se integran los valores económicos, sociales y políticos a todas las estructuras urbanas con la intención de rescatar, potenciar y desarrollar el aprovechamiento de sus recursos en beneficio colectivo, pretendiendo volver a la ciudad más eficiente, valorizando y elevando sus cualidades potenciales.

De esta manera la ordenación propuesta supone reconocer la ciudad histórica con funciones actuales degradadas y con un patrimonio deteriorado, la ciudad consolidada con actividades obsoletas y cuyo tejido no se adapta a las necesidades actuales, la ciudad consolidada con áreas vacías en las que se interviene, en una zona de extensión de la ciudad cuidando el tejido que la rodea y especialmente los bordes.

2.3.1 Definición de tratamientos

La definición de tratamientos reconoce tres tipos de estructuras territoriales prevalecientes en el DMQ: consolidadas, en consolidación y futuro desarrollo, y naturales. Estas estructuras se diferencian marcadamente por la asignación de usos y tipologías edilicias y niveles de intensidad de ocupación del suelo. Los parámetros utilizados para la definición de los usos del suelo y los límites de cada sector son los siguientes:

- **Estructuras consolidadas**. Grado de consolidación de la estructura urbana: desde el 70% de ocupación del loteo con edificación.

- **Estructuras en consolidación y futuro desarrollo**. Entre el 30 y 70 % de ocupación áreas en proceso de consolidación y menos del 30 % de ocupación.

- **Estructuras naturales**. Áreas no urbanizables con porcentaje de edificación mínima.

Para las diferentes estructuras territoriales y como respuesta específica a los diversos niveles de ocupación expresados fundamentalmente en la morfología y en el uso, se han determinado los siguientes tratamientos:

a. Para estructuras consolidadas

- *Conservación:* para aquellas estructuras que mantienen una homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso con la edificación y cierta calidad del espacio público.

- *Rehabilitación:* para aquellas estructuras en las que existe contradicción entre el uso y la tipología de la edificación, lo que ha generado un proceso de deterioro de esa estructura.

- *Renovación:* para aquellas estructuras que por su estado de deterioro y la pérdida de unidad morfológica determinan la necesidad de su reemplazo por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano.

b. Para estructuras en proceso de consolidación y futuro desarrollo

- *Consolidación:* que consiste en la ocupación del suelo en correspondencia a las características tipológicas y morfológicas de las estructuras existentes.

- *Nuevos desarrollos:* que consiste en el diseño de nuevas estructuras urbanas con características de unidad y homogeneidad tipo morfológica.

c. Para estructuras naturales

- *Conservación natural*: que tiene por objeto mantener las condiciones de los recursos naturales renovables.

- *Transformación;* que pretende rehabilitar el estado de deterioro producido por la explotación de los recursos naturales no renovables.

2.3.2 Intervenciones en los tratamientos

El Régimen Metropolitano del Suelo, constante en el Libro II del Código Municipal, permite la intervención especifica en los tratamientos lo que dota a la Municipalidad de un instrumento operativo de actuación y definición de políticas de intervención para mejorar la calidad de vida de la población que operará bajo dos opciones *planes especiales* para el caso de estructuras consolidadas, y de *planes parciales* para estructuras en proceso de consolidación y para áreas de nuevos desarrollos la preparación de proyectos de diseño urbano. Estos planes deben particularizar el estudio y el impulso de proyectos urbano-arquitectónicos para cada sector del Distrito Metropolitano de modo que dinamicen el proceso de organización del territorio y lo

orienten en correspondencia con los objetivos municipales y constituyen la herramienta idónea para detallar o actualizar el PUOS.

2.4 Usos de Suelo

Sustentado en las definiciones de la Clasificación General del Suelo y en el modelo de desarrollo propuestos por el PGDT y reconociendo las especificidades, aptitudes y/o tendencias (identificados en los tratamientos) de cada sector, este sistema asigna usos principales, específicos y compatibilidades para procurar un racional, productivo y sustentable uso del suelo en el territorio metropolitano, que evite alteraciones e impactos al ecosistema, propicie una adecuada interacción entre las zonas urbano-urbanizables y no urbanizables, y garantice en las áreas urbanas una armónica convivencia entre el uso residencial y otras actividades complementarias.

2.4.1 Niveles de Impacto de los Usos de Suelo

Para la definición de los usos del suelo se han considerado los siguientes niveles de impacto:

a. Impacto ambiental

- **Bajo impacto**: actividades que generen un nivel de presión sonora de 50 dB de seis a veinte horas y de 40 dB de veinte a seis horas. Que generen residuos sólidos, líquidos o gaseosos no contaminantes y en pequeños volúmenes.

- **Mediano impacto**: actividades que generan contaminantes gaseosos y material particulado, y que producen un nivel de presión sonora de 60 dB de seis a veinte horas y de 50 dB de veinte a seis horas.

- **Alto impacto y de peligro**: actividades que generan desechos sólidos, líquidos o gaseosos contaminantes y que producen un nivel de presión sonora de 70 dB de seis a veinte horas y de 60 dB de veinte a seis horas.

b. Impacto urbano

- **Bajo impacto**: actividades que generen bajos niveles de demanda en infraestructura, transporte y servicios y cuya edificación puede integrarse a las características morfológicas del contexto urbano, a la forma de parcelamiento y a las características tipológicas de la edificación.

- **Mediano impacto**: Actividades que generan demandas de aparcamientos colectivos entre 20 y 40 unidades, demanda de transporte colectivo, instalaciones o servicios especiales, y cuya edificación puede integrarse a las características morfológicas del contexto y a las características tipológicas de la edificación.

- **Alto impacto**: actividades que generan altas demandas de accesibilidad y transporte colectivo, aparcamientos colectivos superiores a 40 unidades, servicios e instalaciones especiales, y cuya edificación puede integrarse solo morfológicamente al contexto urbano.

2.4.2 Criterios de localización para las áreas de suelo urbano y urbanizable según tratamientos

De acuerdo con la calificación de los tratamientos urbanísticos se definen los siguientes usos para las áreas de suelo urbano y urbanizable:

- **Áreas calificadas de consolidación**: se permiten actividades de bajo y mediano impacto ambiental y de bajo, medio o alto impacto urbano.

- **Áreas calificadas de conservación**: se permiten solamente los usos de bajo impacto ambiental y urbano. Se permiten exclusivamente los equipamientos de cobertura barrial.

- **Áreas calificadas para rehabilitación:** se permiten solamente los usos de bajo y mediano impacto ambiental y de bajo y mediano impacto urbano. Se permiten exclusivamente los equipamientos de cobertura zonal.

- **Áreas calificadas de renovación** se permiten actividades de bajo y mediano impacto ambiental y de bajo, medio o alto impacto urbano.

- **Áreas calificadas como nuevos desarrollos**: se permiten actividades de bajo y mediano impacto ambiental y de bajo, mediano o alto impacto urbano.

2.4.3 Clasificación de usos de suelo

Para la clasificación de los usos del suelo se asume la necesidad y conveniencia de mixtificar los usos en la estructura urbana, considerando la intensidad del uso, la escala o cobertura del uso, el mejoramiento de la calidad de los hábitat y del espacio público propuesto a través del Sistema de tratamientos urbanísticos y territoriales, y en función del impacto ambiental y urbano de la implantación.

Se plantean tres categorías:

- ***Principal***: es el uso predominante que determina el destino urbanístico de un área de reglamentación.

- ***Prohibido***: son los usos que no son necesarios para el funcionamiento del uso principal y/o que por su impacto pueden ocasionar dificultades de coexistencia y no son permitidos.

- ***Condicionado***: son usos que no siendo imprescindibles para el funcionamiento del uso principal y no impactando fuertemente en él, pueden permitirse bajo determinadas condiciones normativas.

2.4.4 Asignación de Usos Principales

De acuerdo a la Clasificación General de Usos del Suelo que establece el Titulo l del Libro II del Código Municipal y a los criterios expuestos anteriormente, el PUOS asigna los siguientes usos: Residencial; Múltiple; Industrial; Equipamiento; Agrícola, Agrícola Residencial; Protección Ecológica; Preservación Patrimonial y Aprovechamiento de Recursos Naturales . (ver Mapa: B1-B. Uso de Suelo Principal)

***Residencial*:**

Uso correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva o combinado con otros usos del suelo y factible de implantarse en todo el DMQ de acuerdo a las determinaciones establecidas en la zonificación. Para efectos de regular la combinación de usos el uso residencial se divide en tres categorías: *Residencial 1*: de baja densidad, *Residencial 2*: de mediana densidad, *Residencial 3*: de alta densidad.

***Múltiple*:**

Uso que corresponde a áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia, comercio, industria de bajo y mediano impacto, artesanía y servicios de acuerdo a las especificidades señaladas en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 1 DE USO RESIDENCIAL Y MÚLTIPLE

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial	R1	Viviendas con otros usos de barrio.
		Residencial	R2	Viviendas con usos sectoriales predominantes.
		Residencial	R3	Viviendas con usos zonales condicionados.
		Múltiple	RM	Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles

***Industrial*:**

Se refiere al suelo destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como la producción y desarrollo de sistemas informáticos, audiovisuales y otras similares.

De acuerdo al impacto ambiental y urbano que generan estas instalaciones y en observancia de condiciones de aislamiento, funcionamiento y seguridad pueden ubicarse compatiblemente con otras actividades o en localizaciones específicas previstas en los planos B1-B y B2-B, y por lo mismo se clasifican en: *Industrial 1,* de bajo impacto, *Industrial 2*, de mediano impacto, *Industrial 3*, de alto impacto, *Industrial 4*, de riesgo. Los establecimientos y actividades que soportan este uso se detallan en el siguiente cuadro:

ORDENANZAS DE GESTIÓN URBANA TERRITORIAL

Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)
corresponde a la codificación de los textos de las ordenanzas de zonificación N° 011 y 013

CUADRO No. 2 DE USO INDUSTRIAL

USOS	SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Industrial	I	Bajo impacto I1	II1	**Manufacturas**: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. **Establecimientos industriales:** Cerrajería: ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, sobre, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, motocicletas y repuestos.

ORDENANZAS DE GESTIÓN URBANA TERRITORIAL

Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)
corresponde a la codificación de los textos de las ordenanzas de zonificación N° 011 y 013

USOS	SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
		Mediano impacto I2	II2	Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), fábrica de medias, corcho, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, metalmecánica, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco (dióxido de carbono) o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco), productos de plástico (vajillas, discos, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufactura de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), plantas de faenamiento de animales, grafito o productos de grafito, ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina, yeso e imprentas industriales.

ORDENANZAS DE GESTIÓN URBANA TERRITORIAL

Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)
corresponde a la codificación de los textos de las ordenanzas de zonificación N° 011 y 013

USOS	SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
		Alto impacto I3	II3	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles, alambrones), asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado), molinos de granos y procesamientos, partes de automóviles y camiones, fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, plásticos (procesamientos de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera y, plantas frigoríficas y bodegas y botaderos de chatarra.
		Peligrosa I4	II4	Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, y otros de conformidad con el R.O. 324-11-5-2001), agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (extracción), explosivos (almacenamiento cumpliendo las disposiciones de la materia), gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento y manejo), centros de acopio de productos asociados a la industria, almacenamiento de productos limpios de petróleo.

Equipamiento:

Se refiere al suelo destinado a actividades e instalaciones que generen ámbitos, bienes y servicios que posibiliten la recreación, cultura, salud, educación, transporte, servicios públicos e infraestructura. y que independiente de su carácter público o privado pueden ubicarse en combinación con otros usos en lotes o edificaciones, en concordancia con la cobertura . El PUOS establece las siguientes clasificaciones:

- *Equipamientos de Servicios Sociales*: Educación, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación, Religioso.

- *Equipamientos de Servicios Públicos*: Seguridad ciudadana, Servicios de la Administración Pública, Servicios funerarios, Transporte, Instalaciones de Infraestructura y Especial (susceptibles de producir siniestros o riesgos sin ser industrial que requieren áreas restrictivas a su alrededor).

Estos equipamientos, por cobertura son de carácter barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano y por esta tipologización aceptan actividades específicas de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO No. 3 DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES Y DE SERVICIOS PUBLICOS

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación E	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escuelas.
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas.
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.

ORDENANZAS DE GESTIÓN URBANA TERRITORIAL

Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)
corresponde a la codificación de los textos de las ordenanzas de zonificación N° 011 y 013

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Ciudad o Metropolitano	EEM	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.
Cultural E	EC	Barrial	ECB	Casas comunales
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación.
		Ciudad o Metropolitano	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud, consultorios médicos y dentales.
		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.
		Zonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Ciudad o Metropolitano	ESM	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.
Bienestar social E	EB	Barrial	EBB	Guarderías infantiles y casas cuna.
		Sectorial	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.
		Zonal	EBZ	Albergues, centros de protección de menores.
		Ciudad o Metropolitano	EBM	Orfanatos, asilos de ancianos.
Recreativo y deportes E	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.
		Zonal	EDZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centro de espectáculos, galleras.
		Ciudad o metropolitano	EDM	Parques de ciudad y metropolitano, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.
Religioso E	ER	Barrial	ERB	Capillas.
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias.
		Ciudad o Metropolitano	ERM	Catedral, conventos y monasterios.

ORDENANZAS DE GESTIÓN URBANA TERRITORIAL

Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)
corresponde a la codificación de los textos de las ordenanzas de zonificación N° 011 y 013

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PUBLICOS

CATEGORIA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad E	EG	Barrial	EGB	Vigilancia de policía
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía
		Ciudad o metropolitano	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
Administración pública E	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
		Ciudad o Metropolitano	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
Servicios funerarios E	EF	Sectorial	EFS	Funerarias.
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de los centros urbanos de Quito.
		Ciudad o Metropolitano	EFM	Cementerios, parques cementerios, crematorios.
Transporte E	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses.
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.
		Zonal	ETZ	Terminales locales, terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.
		Ciudad o Metropolitano	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares
Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavanderías.
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de recepción de telecomunicaciones.

CATEGORIA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Ciudad o Metropolitano	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctricas, plantas termoeléctricas.
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
		Ciudad o Metropolitano	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

***Protección Ecológica*:**

Uso destinado al mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural que no han sido alterados significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse. Su delimitación respeta las delimitaciones y definiciones acordadas anteriormente a nivel interinstitucional.

A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo (señalados en el siguiente cuadro) considera como elementos limitantes de urbanización de los predios: pendientes (máximo 30%), áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, histórico, arqueológico y ecológico (conservación de la fauna y flora).

***Patrimonial*:**

Uso destinado a la protección de áreas históricas, arqueológicas definidas de acuerdo al siguiente cuadro, en cuatro tipos: áreas consolidadas, hitos, ámbitos arqueológicos y vinculaciones

CUADRO No. 4 DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y PRESERVACION PATRIMONIAL

USOS	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	USOS Y AREAS
Áreas naturales P	PA	Bosques y veg. Protectora	PAB	Reservas, bosques y vegetación protectora Usos: científicos, recreación, ecológica y turístico

		Sistema orográfico	PAO	Cerros, montañas, colinas, volcanes
		Sistema hídrico	PAH	Cuencas y microcuencas, manantiales, playas fluviales, ríos, quebradas, arroyos, ciénegas, lagos, lagunas, pantanos. Canales de agua y desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, embalses, muelles, rondas hídricas.
		Especial	PAE	Áreas vulnerables.

USOS	**SIMB.**	**TIPOLOGIA**	**SIMB.**	**AREAS**
Áreas patrimoniales H	H	Áreas consolidadas	H1	Centros, núcleos, conjuntos históricos y comunas.
		Hitos	H2	Casas de hacienda, cementerios, plazas, esquinas, rincones, tramos, elementos naturales.
		Ámbitos arqueológicos	H3	Áreas de interés arqueológico.
		Vinculaciones	H4	Caminos: aborígenes, preincaicos, incaicos, coloniales y republicanos.

Recursos Naturales:

Uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales, se clasifica en Renovables que corresponde a usos agropecuario, forestal y piscícola, y No Renovables relacionado con la extracción de minerales.

CUADRO No. 5 DE RECURSOS NATURALES

USOS	**SIMB.**	**TIPOLOGIA**	**SIMB.**	**ACTIVIDADES**
Recursos naturales renovables N	NR	Agrícola y pecuario	NR1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícolas, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
			NR2	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales

USOS	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES
			NR3	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos.
		Forestal	NR4	Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres (viveros forestales, tala de árboles).
		Piscícola	NR5	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
Recursos naturales no renovables N	NN	Minería	NN1	Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).

***Agrícola*:**

Uso específico de Recursos Naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola tanto de autoabastecimiento y comercialización menor como de uso y explotación intensiva o extensiva. Este uso se vincula con asentamientos rurales preexistentes. Las actividades permitidas en este uso se detallan en el Cuadro de recursos naturales.

Agrícola Residencial:

Uso destinado a consolidar asentamientos rurales preexistentes de baja densidad en las áreas agrícolas. La aplicación de este uso se condiciona a las determinaciones del siguiente cuadro:

CUADRO No. 6 DE USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	APLICACIONES
Suelo urbanizado: barrios, anejos, comunas	AR	Agrícola residencial	AR1	Vivienda aglomerada con densidad máxima de 100

barrios, anejos, comunas A				hab./ha.

Comercial y de Servicios:

Por su importancia en la estructuración territorial el uso Comercial y de Servicios puede ubicarse de acuerdo a las posibilidades de compatibilidad con el resto de usos principales, razón por la cual el PUOS no ha realizado asignación territorial específica. La categorización de los establecimientos correspondientes a este uso se señalan en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 7 DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Comercio barrial C	CB	Comercio básico	CB1	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micromercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos.
		Servicios básicos	CB2	Sucursales bancarias, venta de muebles, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, de limpieza, mantenimiento, zapaterías, vulcanizadoras.
		Oficinas administrativas (1)	CB3	Oficinas privadas individuales
		Alojamiento doméstico (1)	CB4	Casa de huéspedes, residenciales y albergues, posadas.
Comercio sectorial C	CS	Comercios especializados	CS1	Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades y regalos, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licoreras (venta en botella cerrada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller),

ORDENANZAS DE GESTIÓN URBANA TERRITORIAL

Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)
corresponde a la codificación de los textos de las ordenanzas de zonificación N° 011 y 013

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
				venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidrierías y espejos, cafenet y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas.
		Servicios especializados: A	CS2	Agencias de viajes, estacionamientos públicos, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA).
		Servicios especializados: B	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al detal de GLP, mecánicas livianas**, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión** y patio de venta de vehículos livianos.
		Comercios de menor escala	CS4	Picanterías, venta de fritadas y adicionales. Bodegaje de artículos de reciclaje. Centros comerciales de hasta 500 m2. de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
		Comercio temporal	CS5	Ferias temporales
		Oficinas administrativas en general (2)	CS6	Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
		Alojamiento temporal (2)	CS7	Residenciales, hostales, hospederías y apart-hoteles de tiempo compartido, pensiones, mesones
		Centros de juego	CS8	Juegos electrónicos y de salón, billar con venta de bebidas de moderación, ping pong, play station, bingos.
Comercio zonal C	CZ	Centros de diversión	CZ1	Billares con venta de licor, salas de bolos, cantinas, bares, vídeo bar, karaoke, pool-bar, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, casinos, salas de proyección de videos para adultos.
		Comercios y servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados y enderezada, distribuidora de materiales de construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, patio de vehículos de transporte pesado, maquinaria pesada, mudanzas,

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
				casas de empeño.
		Venta vehículos y maquinaria liviana	CZ3	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
		Almacenes y bodegas	CZ4	Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas, centros de acopio de GLP, bodegas comerciales.
		Centros de comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 1000 m2. de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular.
		Alojamiento (3)	CZ6	Hoteles y complejos hoteleros.
Comercio de ciudad y metropolitano C	CM	Alojamiento restringido (4)	CM1	Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, centros nocturnos, cabarets.
		Venta vehículos y maquinaria pesada	CM2	Áreas de exposición y ventas maquinaria pesada.
		Talleres servicios y venta especializada	CM3	Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista.
		Centros comerciales	CM4	Comercios agrupados en general mayores a 1.000 m2. de área útil.

2.4.5 Asignación de usos condicionados y prohibidos

La asignación de estos usos corresponde a las relaciones de compatibilidad de usos establecido en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 8 DE USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

CLASE DE SUELO	USO PRINCIPAL	PROHIBIDOS	CONDICIONADOS
Suelo urbano y urbanizable	Residencial 1 R1	Múltiple: RM Comercial y de servicios: CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CZ, CM Industrial: II2, II3, II4 Equipamientos: EEZ, EEM, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETS, ETZ, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: NR Recursos Naturales no Renovables: NN	Equipamiento: ECZ. EAZ Comercio y servicios: CS8 Industrial: II1
	Residencial 2 R2	Comercial y de servicios: CZ, CM Industrial: II3, II 4 Equipamientos: EEM, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFM, ETZ, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: NR Recursos Naturales no Renovables: NN	Residencial: RM Comercio y servicios: CS4 Industrial: II2 Equipamiento: EEZ, ECZ, **ESZ,** EAZ, EFZ, ETS.

	Residencial 3 R3	Comercial y de servicios: CM Industrial: II3, II 4 Equipamientos: EEM, ESM, EBM, EDZ, EDM, ERM, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: NR Recursos Naturales no Renovables: NN	Residencial: RM Comercio y servicios: CZ Industrial: II2 Equipamiento: EEZ, ECZ, **ESZ,** ECM, EBZ, ETS, ETZ.
	Múltiple RM	Comercial y de servicios: CM1 Industrial: II3, II4 Equipamiento: ERM, EGM, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: NR Recursos Naturales no Renovables: NN	Industrial: II2 Equipamiento: EDM, EEM, EBM, EGZ, EDZ, EDM, ETZ, EAM .
	Industrial 2 II2	Residencial: R2, R3. Múltiple: RM Industrial: II4 Equipamientos: EEB, EES, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: NR Recursos Naturales no Renovables: NN	Residencial: R1 Comercial y de servicios: CM Industrial: II3 Equipamiento: EEZ, EEM, ESZ, ESM, EDZ, EDM, ESM, EIZ, ETM EIM.
	Industrial 3 II3	Residencial: R1, R2, R3 Múltiple: RM Industrial: II4 Equipamientos: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM. Recursos Naturales Renovables: NR Recursos Naturales no Renovables: NN	Comercial y de servicios: CM Equipamiento: EDM, EPZ, EGM, EFM, ETM
	Industrial 4 II4	Residencial:R1, R2, R3, Múltiple: RM Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM. Industrial: II1, II2 Equipamientos: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EFS, EFZ. Recursos Naturales Renovables: NR Recursos Naturales no Renovables: NN	Industrial: II3 Equipamientos: EG, EIM, EPM, EFM, ETZ, ETM, EPZ.
Suelo no urbanizable	Agrícola residencial AR	Residencial: R2, R3 Múltiple: RM Industrial: II3, II4 Comercio y servicios: CZ, CM Equipamientos: EEM, ECM, ESZ, ESM, EDZ, ERS, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFM, ETZ, ETM, EIM, EPZ, EPM.	Residencial: R1 Industrial: II2 Equipamiento: ECZ, EDM, EAZ, EIZ.
	Protección ecológica PA	Residencial: R1, R2, R3 Múltiple: RM Comercial y de servicios: CS1, CS4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM2, CM3, CM4. Industrial: II2,I I3, II4 Equipamientos: ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EDB, EDS, ER, EGZ, EGM, EA, EFS, EFZ, ETZ, ETM, EP. Minería: NN1	Residencial: Una vivienda por predio Comercial y de servicios: CS2, CS3, CS7, CM1. Industrial: II1 Equipamiento: EE, EC, EBZ, EBM, ESM, EDZ, EDM, EFM, EI.
	Preservación patrimonial	Comercial y de servicios: CM1, CM2, CM3 Industrial: II2, II3, II4	Comercial y de servicios: CM4, CZ Equipamiento: EES, EEZ, EEM,, ESZ,

	H	Equipamientos: EDZ, EDM, ER, EGZ, EGM, EFZ, EFM, ETZ, ETM, EI, EP.	ESM, EBM.
	Recursos naturales renovables NR	Residencial: R1, R2, R3 Múltiple:RM Comercial y de servicios: CM Industrial: II3, II4 Equipamientos: EDZ, ERS, ERM, EGZ, EGM, EFM, ETZ, ETM.	Residencial: Una vivienda por predio Comercial y de servicios: CS, CZ Industria: II2 Equipamiento: EES, EEZ, ECM, EDM, ERB, EFZ, ETS, EI, EP, ECM.
	Recursos naturales no renovables NN	Residencial: R1, R2, R3 Múltiple: RM Comercial y de servicios: C Industrial: II1, II2, II4 Equipamientos: de servicios sociales y de servicios públicos.	Residencial: Una vivienda por predio

2.5 Zonificación y ocupación del suelo

La definición de los ámbitos de zonificación formulada por el PUOS se realiza desde la comprensión de la ciudad como un hecho histórico y una realidad morfológica heterogénea y las determinaciones sobre la capacidad de la red vial, la disponibilidad de espacios libres y equipamientos urbanos, la capacidad de las infraestructuras, las

previsiones demográficas, los requerimientos de centralidad y el reconocimiento de los elementos específicos de la morfología; volumetría, altura y funciones generales.

La zonificación del uso y ocupación del suelo contempla los siguientes componentes:

Parámetros y condiciones generales de la edificación, sistemas de ordenación, condiciones de edificabilidad y de forma, volumen y calidad de los edificios (forma de ocupación, Coeficiente de Ocupación del Suelo y altura de edificación); condiciones de la parcela: área mínima y frente mínimo; regulación de la ordenación y de la edificación de las áreas morfológicamente diferenciadas en correspondencia al sistema de ordenación característico de cada uno de los 1900 sectores definidos en respuesta a

los tratamientos urbanísticos. Los detalles de implantación y regulación de la zonificación se encuentran en el Mapa B2-B: Ocupación y Edificabilidad.

2.5.1 El crecimiento demográfico, la distribución y densidad de población en el PUOS

Los resultados del Censo de noviembre del 2001 otorgan a la ciudad de Quito una población de 1'413.000 Hab. y a las áreas suburbanas 427.000 Hab. determinando de esta manera densidades brutas promedio de 78 Hab./ha y 7 Hab./ha respectivamente. Estas densidades sin embargo observan valores diferenciados de acuerdo a la dinámica urbana especifica, al nivel socioeconómico de los asentamientos y a la antigüedad de los mismos, y expresan valores relativamente bajos que caracterizan un proceso extensivo y subocupado del suelo urbano, urbanizable.

Las estimaciones demográficas del PGDT que para el año 2020 suponen la existencia en el DMQ de 3'300.000 Hab., 2'095.000 Hab. en la ciudad y 1'217.000 Hab., en las áreas suburbanas, situación que supone prever incrementos de alrededor de 700.000 y 800.000 Hab. respectivamente respecto a la población existente. Desde estas referencias demográficas y de las asignaciones del PGDT de áreas urbanas y urbanizables, el PUOS se plantea un modelo de ocupación y densificación sostenible respecto a la capacidad de servicios (equipamientos, vías, estacionamientos) en las áreas urbanas y de preservación ambiental en las áreas urbanizables en el que se prevé un escenario de densificación de "*ocupación real esperada*" que reconociendo las características de la ocupación actual asigna densidades medias de 140 Hab./ha en la ciudad y 65 Hab./ha en los valles urbanizables[3].

[3] En el diseño de las asignaciones especificas y bajo las determinaciones anotadas se obtuvo un escenario de densificación, "***crecimiento total absoluto***" producto de la aplicación absoluta de las tipologías de ocupación en todos lo predios edificables denominado en el que se obtienen densidades promedio de 200 Hab/ha en la Ciudad y de 100 Hab/ha en los valles. Este escenario fue descartado por improbable.

2.5.2 Formas de ocupación

El planteamiento de formas de ocupación se expresa y relaciona en las siguientes tipologías:

- ***Aislada***; para edificaciones con retiros frontal, laterales y posterior, en áreas residenciales de baja densidad, en áreas industriales y agrícolas, en asentamientos rurales y en áreas de influencia de zonas de preservación patrimonial.

- ***Pareada;*** para edificaciones con retiro frontal, un lateral y posterior, en sectores del área urbana de la ciudad definidos según el tratamiento como Conservación.

- ***Continua***; para edificaciones con retiro frontal y posterior, en áreas residenciales de mediana y alta densidad, y múltiples.

- ***Continua sobre Línea de Fábrica***; para edificaciones con retiro posterior en áreas residenciales de alta densidad, en cabeceras parroquiales y en asentamientos rurales

- ***Especial*****;** para edificaciones de áreas históricas que deben conservar las tipologías existentes y proyectos especiales en donde por la conformación manzanera se da una multiplicidad de tipologías.

En sectores de rehabilitación en los que se ha intensificado la ocupación de retiros frontales y en los que no existen afectaciones viales se prevé la consolidación de los mismos como forma de homogenizar la morfología.

2.5.3 Coeficientes de Ocupación del Suelo

En la determinación de Coeficientes de Ocupación se reconoce la definición del tratamiento urbanístico o territorial, la interacción con las formas de ocupación y la altura de edificación propuestas y la correspondencia con las Etapas de Incorporación previstas como control del crecimiento expansivo por el PGDT. En este sentido se privilegia la intensificación de la ocupación en las áreas urbanas y sucesivamente su reducción desde la Segunda Etapa (2006-2010) hasta el área no urbanizable.

El PUOS define índices de ocupación del suelo total que van desde el 800% en áreas múltiples y residenciales de alta densidad hasta el 1% en áreas agrícolas y de protección ecológica.

2.5.4 La altura de edificación

En la asignación de altura el PUOS en correspondencia con los otros elementos de la zonificación previamente definidos, reconoce a las zonas heterogéneas en uso y morfología y homogéneas en uso y a la estructura vial principal como elementos correspondientes con el carácter de centralidad previsto por el PGDT y en ese sentido a la vez que les otorga uso "múltiple" adquieren mayor altura de edificación con lo que se propone evidenciar el carácter de estas áreas.

2.6 Fraccionamiento del suelo

El PUOS faculta el fraccionamiento del suelo en cualquiera de sus clases, excepto con fines de urbanización en las áreas no urbanizables. Para el efecto sustenta su propuesta de lotes mínimos en función del poblamiento y densificación prevista, de la consideración de patrones de urbanización que garanticen el eficiente usufructo de los servicios de infraestructura y de la programación de etapas de incorporación del suelo urbanizable. En este sentido propone tamaños de lote de menor a mayor desde las áreas urbanas hasta las no urbanizables; en estas últimas no es factible su urbanización.

ORDENANZAS DE GESTIÓN URBANA TERRITORIAL

Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)
corresponde a la codificación de los textos de las ordenanzas de zonificación N° 011 y 013

CUADRO No. 9 DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD

EDIFICACION										FRACCIONAMIENTO	
H	**AREAS HISTORICAS**										
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	D	%		m2	M
1	D202H-70	2	6	0	0	3	6	70	140	200	10
2	D203H-70	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10
3	D302H-70	2	6	0	0	3	6	70	140	300	10
4	D303H-70	3	9	0	0	3	6	70	210	300	10
5	D602H-45	2	6	0	0	3	6	45	90	600	15
6	A601H-30	1	3	5	3	3	6	30	30	600	15
7	A602H-25	2	6	5	3	3	6	25	50	600	15
8	A2502H-10	2	6	5	3	3	6	10	20	2500	30

A	**AISLADA**										
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	D	%	%	M2	M
1	A602-50	2	6	5	3	3	6	50	100	600	15
2	A1002-35	2	6	5	3	3	6	**35**	**70**	1000	20
3	A2502-10	2	6	5	5	5	6	10	20	2500	30
4	A5002-5	2	6	5	5	5	6	5	10	5000	40
5	A10002-3	2	6	5	5	5	6	3	6	10000	50
6	A25002-1,5	2	6	5	5	5	6	1,5	3	25000	100
7	A50002-1	2	6	5	5	5	6	1	2	50000	125
8	A603-35	3	9	5	3	3	6	35	105	600	15
9	A1003-35	3	9	5	3	3	6	35	105	1000	20
10	A604-50	4	12	5	3	3	6	50	200	600	15
11	A1004-40	4	12	5	3	3	6	40	160	1000	20
12	A604i-60	4	12	5	3	3	6	60	240	600	15
13	A804i-60	4	12	5	5	5	6	60	240	800	20
14	A808i-60	8	24	5	3	3	6	60	480	800	20
15	A1004i-60	4	12	10	5	5	6	60	240	1000	20
16	A2504i-60	4	12	10	5	5	10	60	240	2500	30
17	A5004i-40	4	12	10	10	10	10	40	160	5000	40
18	A10004i-40	4	12	10	10	10	10	40	160	10000	50
19	A606-50	6	18	5	3	3	6	50	300	600	15

20	A606-50 (PB)	6	18	5	3	3	6	50	300	600	15
21	A608-50	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
22	A608-50 (PB)	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
23	A610-50	10	30	5	3	3	6	50	500	600	15
24	A612-50	12	36	5	3	3	6	50	600	600	15
25	A812-50	12	36	5	3	3	6	50	600	800	20
26	A1005-40	5	15	5	3	3	6	40	200	1000	20
27	A1016-40	16	48	5	3	3	6	40	640	1000	20
28	A1020-40	20	60	5	3	3	6	40	800	1000	20

B — PAREADA

	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	d	%	%	M2	m
1	B303-50	3	9	5	3	3	6	50	150	300	10
2	B304-50	4	12	5	3	3	6	50	200	300	10
3	B304-50 (PB)	4	12	5	3	3	6	50	200	300	10
4	B406-60	6	18	5	3	3	6	60	360	400	12
5	B406-60 (PB)	6	18	5	3	3	6	60	360	400	12
6	B408-60	8	24	5	3	3	6	60	480	400	12

C — CONTINUA CON RETIRO FRONTAL

	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	d	%	%	m2	m
1	C203-60	3	9	5	0	3	6	60	180	200	10
2	C302-70	2	6	5	0	3	6	70	140	300	10
3	C303-70	3	9	5	0	3	6	70	210	300	10
4	C304-70	4	12	5	0	3	6	70	280	300	10
5	C304-70 (PB)	4	12	5	0	3	6	70	280	300	10
6	C406-70	6	18	5	0	3		70	420	400	12
7	C406-70 (PB)	6	18	5	0	3	6	70	420	400	12
8	C408-70	8	24	5	0	3	6	70	560	400	12
9	C408-70 (PB)	8	24	5	0	3	6	70	560	400	12
10	C612-70	12	36	5	0	3	6	70	840	600	15

D — CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA

	Zona	Altura Máxima	Retiros	Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo

		Pisos	m	F	L	P	d	%	%	m2	M
1	D202-80	2	6	0	0	3	6	80	160	200	10
2	D302-80	2	6	0	0	3	6	80	160	300	10
3	D203-80	3	9	0	0	3	6	80	240	200	10
4	D303-80	3	9	0	0	3	6	80	240	300	10
5	D304-80	4	12	0	0	3	6	80	320	300	10
6	D406-70	6	18	0	0	3	6	70	420	400	12
7	D408-70	8	24	0	0	3	6	70	560	400	12
8	D610-70	10	30	0	0	3	6	70	700	600	15

2.7 Categorización y dimensionamiento del Sistema Vial

En correspondencia con la estructura y categorización vial propuesta por el PGDT y el Plan Maestro de Transporte, el PUOS realiza un dimensionamiento del sistema vial principal que ajustado a las Normas de Arquitectura y Urbanismo reconoce también las propuestas de densificación e incorporación de suelo urbanizable. (ver Mapa: B3-B. Categorización y Dimensionamiento Vial).

2.8 Areas Històricas del DMQ

Las àreas patrimoniales, la delimitaciòn del CHQ y de los núcleos històricos parroquiales, las áreas naturales vinculadas, áreas de inventario e inventario selectivo de los bienes patrimoniales se identifican en el Mapa B4-B y en sus anexos gráficos de detalle.

3. DOCUMENTOS Y CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA DEL PUOS

Las referencias principales del PUOS se expresan en la Ordenanza respectiva que lo aprueba y en cuatro mapas principales que se protocolizan con la aprobación de la ordenanza:

- Mapa B1-B: Uso de Suelo Principal
- Mapa B2-B: Ocupación y Edificabilidad

- Mapa B3-B: Categorización y Dimensionamiento Vial.
- Mapa B4-B: Areas Históricas del DMQ

La Memoria Técnica del Plan constituye el documento referencial de los aspectos conceptuales y metodológicos. Forma parte de la Memoria la documentación cartográfica que soporta todos los elementos del Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

4. GESTIÓN DEL PUOS

La instrumentalización, los mecanismos y modalidades de gestión del PUOS se desarrollarán de acuerdo a lo que se establece en el Título I Libro II del Código Municipal, y en forma complementaria y concurrente en los contenidos de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

RAZON: Certifico, que este anexo es parte constitutiva de la Ordenanza de Zonificación que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).- Quito, 22 de agosto del 2003

SUMARIO DEL ANEXO DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO 4

1. ANTECEDENTES Y SUSTENTACIÓN 5

1.1. La Planificación de Quito como anteced. para la definición del modelo del PUOS .. 5
1.2 Características del proceso de desarrollo urbano de Quito 9
1.3 Los lineamientos y determinaciones del PGDT 12
1.3.1 La estructura territorial metropolitana 12
1.3.2 El Sistema de Centralidades 14
1.3.3 Clasificación General Del Suelo 15

2. PROPUESTA DEL PLAN 17

2.1 Objetivos 17
2.2 Estructura 18
2.3 Tratamientos de las estructuras urbano-territoriales 18

2.3.1 Definición de tratamientos ... 19
2.3.2 Intervenciones en los tratamientos ... 21
2.4 USOS DE SUELO ... 22
2.4.1 Niveles de Impacto de los Usos de Suelo ... 22
2.4.2 Criterios de localiz. para las áreas de suelo urbano y urbanizable según tratamientos ... 23
2.4.3 Clasificación de usos de suelo ... 24
2.4.4 Asignación de Usos Principales ... 25
2.4.5 Asignación de usos condicionados y prohibidos ... 38
2.5 ZONIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO ... 40
2.5.1 El crecimiento demográfico, la distribución y densidad de población en el PUOS ... 41
2.5.2 Formas de ocupación ... 42
2.5.3 Coeficientes de Ocupación del Suelo ... 42
2.5.4 La altura de edificación ... 43
2.6 FRACCIONAMIENTO DEL SUELO ... 43
2.7 CATEGORIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DEL SISTEMA VIAL ... 46
2.8 AREAS HISTÒRICAS DEL DMQ ... 46

3. DOCUMENTOS Y CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA DEL PUOS ... 46

4. GESTIÓN DEL PUOS ... 47